

Slovenská obchodná inšpekcia
Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave
Bajkalská 21/A, P.O. BOX 29, 827 99 Bratislava 27

Číslo : **SK/0005/99/2021**

Dňa : **14.03.2022**

Podľa ustanovenia § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (Správny poriadok), Slovenská obchodná inšpekcia, Ústredný inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Bratislave, vo veci odvolania účastníka konania – **Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., sídlo: Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok, IČO: 36 437 638, zast.**, kontrola vykonaná dňa 18.06.2019, dňa 09.07.2019, dňa 21.11.2019 a dňa 15.01.2020 v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok, proti rozhodnutiu Inšpektorátu Slovenskej obchodnej inšpekcie so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj, č. P/0312/05/2019 zo dňa 10.12.2020, ktorým bola podľa ustanovenia § 24 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov uložená peňažná pokuta vo výške **400,- EUR, slovom: štyristo eur**, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) vyššie citovaného zákona o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov, podľa ustanovenia § 59 ods. 2 Správneho poriadku takto

r o z h o d o l :

napadnuté rozhodnutie **m e n í** tak, že:

účastníkovi konania:	Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o.
sídlo:	Bystrická cesta 60, 034 01 Ružomberok,
IČO:	36 437 638
kontrola vykonaná dňa:	15.01.2020 v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok

- **pre porušenie povinnosti podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov** (ďalej len „*zákon o ochrane spotrebiteľa*“) – zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „*zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov*“), v zmysle ktorého termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred, keď bolo kontrolou, zameranou na dodržiavanie povinností vyplývajúcich zo zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, vykonanou dňa 15.01.2020 v priestoroch kancelárie účastníka konania: Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok s účastníkom konania ako predávajúcim (poskytovateľom služieb) a ako správcom, vykonávajúcim správu bytov a nebytových priestorov, na základe Zmluvy o výkone správy 76/2016 zo dňa 11.06.2016 účinné od 01.07.2016 (ďalej len „*Zmluva o výkone správy*“), uzavretej s vlastními bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 na ul. Hrabovská dolina 3280/18, Ružomberok, pri prešetrení spotrebiteľského podnetu P-352/2019 zistené, že na základe žiadosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 04.11.2019 zvolal správca pozvánkou zo dňa 06.11.2019 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na deň 15.11.2019 o 16:30 hod., v priestoroch bytového domu – LOBBY BAR FATRAPARK 1, Hrabovská dolina 3280/18 s týmto programom:
„1/ Prezentácia, voľba zapisovateľa, overovateľov zápisu, predsedajúceho schôdze, skrutátora

- 2/ Platobná bilancia vlastníkov bytov a NP k 31.10.2019
- 4/ Stav fondu údržby a opráv k 31.10.2019
- 5/ Voľba zástupcu vlastníkov bytov a NP
- 6/ Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020
- 7/ Rôzne, diskusia
- 8/ Uznesenie, záver“

(bod 3/ bol z číslovania daného programu vynechaný) a v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov FATRAPARK 1 zo dňa 15.11.2019 bolo uvedené: 5 Prerokovanie návrhu plánu údržby a opráv pre rok 2020, v zmysle ktorého „... navrhlo sa, že správca je oprávnený uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2000,- € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov, Hlasovanie: ZA: 65, PROTI: 4, ZDRŽAL SA: 1, SCHVÁLENÝ“, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď správca neoznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov otázku programu schôdze, o ktorej sa na schôdzi dňa 15.11.2019 konalo, sedem dní vopred pred konaním schôdze, nakoľko táto otázka nebola súčasťou vyššie uvedeného programu, išlo o zmenu daného programu schôdze a správca mal zabezpečiť, aby boli o tejto zmene programu schôdze informovaní nielen vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi, ale všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome;

u k l a d á

podľa ustanovenia § 24 ods. 1 vyššie cit. zákona o ochrane spotrebiteľa peňažnú pokutu vo výške **300,- EUR, slovom: tristo eur**. Uloženú pokutu je účastník konania povinný uhradiť do 30 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia príkazom na úhradu na účet: Štátna pokladnica, č. ú.: SK57 8180 0000 0070 0006 5068, VS: 03120519.

O d ô v o d n e n i e :

Inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie (ďalej len „SOI“) so sídlom v Žiline pre Žilinský kraj rozhodnutím uložil účastníkovi konania – Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o. – peňažnú pokutu vo výške 400,- €, pre porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 18.06.2019, dňa 09.07.2019, dňa 21.11.2019 a dňa 15.01.2020, v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok zistené, že tento porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie.

Proti rozhodnutiu o uložení pokuty podal účastník konania v zákonom stanovenej lehote odvolanie.

Podľa § 59 ods. 1 Správneho poriadku: „*Odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*“ Podľa ods. 2 uvedeného ust. „*Ak sú pre to dôvody, odvolací orgán rozhodnutie zmení alebo zruší, inak odvolanie zamietne a rozhodnutie potvrdí.*“

Preskúmaním napadnutého rozhodnutia č. P/0312/05/2019 zo dňa 10.12.2020 a konania, ktoré mu predchádzalo, bol druhostupňovým správny orgán zistený dôvod na zmenu tohto rozhodnutia. Odvolací správny orgán pristúpil k vypusteniu druhého konštatovaného porušenia ohľadom nesplnenia povinnosti správcu doručiť elektronicky Zápis zo schôdze vlastníkom bytov a nebytových priestorov zo dňa 26.04.2019, v zmysle Zmluvy o výkone správy, napriek tomu, že k porušeniu povinnosti v predmetnej časti došlo, nakoľko v predmetnom prípade nebola dodržaná subjektívna prekluzívna lehota na začatie správneho konania, na ktorú je správny orgán povinný prihliadať ex offo.

Podľa § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Konanie o uložení pokuty možno začať do 12 mesiacov odo dňa, keď orgán dozoru zistil porušenie povinnosti podľa tohto zákona, najneskôr do troch rokov podľa odsekov 1 a 3, a do desiatich rokov podľa odseku 2 odo dňa,*

keď k porušeniu povinnosti došlo. Pokutu možno uložiť najneskôr do štyroch rokov odo dňa, keď k porušeniu povinnosti došlo.“

Podľa § 18 ods. 2 Správneho poriadku *„Konanie je začaté dňom, keď podanie účastníka konania došlo správneho orgánu príslušnému vo veci rozhodnúť. Pokiaľ sa konanie začína na podnet správneho orgánu, je konanie začaté dňom, keď tento orgán urobil voči účastníkovi konania prvý úkon.“*

Správny orgán je pri ukladaní pokút viazaný hmotno-právnymi lehotami uvedenými v ustanovení § 24 ods. 8 zákona o ochrane spotrebiteľa. Uvedené lehoty majú prekluzívny charakter, čo znamená, že po ich uplynutí právo na uloženie pokuty zaniká. Pritom sa rozlišuje medzi subjektívnou a objektívnou lehotou. Subjektívna lehota začína plynúť od okamihu zistenia porušenej povinnosti správnym orgánom. Zákon o ochrane spotrebiteľa pre začatie konania o uložení pokuty, na základe subjektívnej lehoty, určuje obdobie do 12 mesiacov odo dňa, kedy sa správny orgán dozvedel o porušení povinnosti.

V predmetnej časti prvostupňového rozhodnutia došlo k uplynutiu prekluzívnej subjektívnej lehoty na začatie správneho konania, nakoľko správny orgán prvého stupňa zahájil kontrolu u účastníka konania dňa 18.06.2019, počas ktorej odobral dokumenty, na základe ktorých bolo konštatované porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa (v časti 2. výroku prvostupňového rozhodnutia, týkajúcej sa doručenia Zápisu zo schôdze dňa 26.04.2019). Správny orgán prvého stupňa vydal Oznámenie o začatí správneho konania dňa 01.10.2020, ktoré bolo účastníkovi konania doručené dňa 17.10.2020. V zmysle ustanovenia § 18 ods. 2 Správneho poriadku konanie, ktoré začína na podnet správneho orgánu, je začaté dňom, keď správny orgán urobí prvý úkon voči účastníkovi konania. Za takýto úkon sa považuje okamih, keď účastníkovi konania bola predpísaným spôsobom doručená prvá písomnosť obsahujúca upovedomenie o začatí správneho konania. Lehoty uvedené v citovanom ustanovení na začatie správneho konania o uložení pokuty za správny delikt sú prekluzívnymi (prepadnými) lehotami, na uplynutie ktorých je povinný prihliadnuť správny orgán z úradnej povinnosti (ex off), aj keď ich uplynutie nie je účastníkom konania namietané.

Zároveň odvolací správny orgán uvádza, vo vzťahu k zistenému porušeniu zákona o ochrane spotrebiteľa, za ktoré účastník konania nie je sankcionovaný na základe tejto zmeny rozhodnutia, že v skutočnosti konaním účastníka konania nastal stav, ktorý je hodnotený ako porušenie zákonom stanovených povinností predávajúceho, preto je potrebné z jeho strany prijať opatrenia smerujúce k tomu, aby v budúcnosti zabránil opakovanému porušeniu povinností, a tým pádom aj možnému uloženiu sankcií zo strany správneho orgánu.

V rozsahu uvedenej zmeny odvolací správny orgán mení aj výšku uloženéj pokuty tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia. Zároveň odvolací orgán mení aj odôvodnenie napadnutého rozhodnutia tak, ako je uvedené ďalej v tomto rozhodnutí. Dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia odvolací orgán nezistil.

Povinnosťou účastníka konania bolo zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie; čo účastník konania porušil.

Inšpektormi SOI bolo pri kontrole vykonanej dňa 15.01.2020, v kancelárii účastníka konania Jaroslava Nociarová, SBH, s. r. o., Hviezdoslavova 5, Ružomberok zistené porušenie ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa, zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, v nadväznosti na § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred, keď bolo kontrolou účastníka konania ako predávajúceho (poskytovateľa služieb) a ako správcu, vykonávajúceho správu bytov a nebytových priestorov, na základe Zmluvy o výkone správy, uzavretej s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome FATRAPARK 1 na ul. Hrabovská dolina 3280/18, Ružomberok, pri prešetroaní spotrebiteľského podnetu P-352/2019 zistené, že na základe žiadosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov zo dňa 04.11.2019 zvolal správca pozvánkou zo dňa 06.11.2019 schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na deň 15.11.2019 o 16:30 hod., v priestoroch bytového domu – LOBBY BAR FATRAPARK 1, Hrabovská dolina 3280/18 s týmto programom:

- „1/ Prezentácia, voľba zapisovateľa, overovateľov zápisu, predsedajúceho schôdze, skrutátora
- 2/ Platobná bilancia vlastníkov bytov a NP k 31.10.2019
- 4/ Stav fondu údržby a opráv k 31.10.2019
- 5/ Voľba zástupcu vlastníkov bytov a NP
- 6/ Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020
- 7/ Rôzne, diskusia
- 8/ Uznesenie, záver“

(bod 3/ bol z číslovania daného programu vynechaný) a v Zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov FATRAPARK 1 zo dňa 15.11.2019 bolo uvedené: 5 Prerokovanie návrhu plánu údržby a opráv pre rok 2020, v zmysle ktorého „... navrhlo sa, že správca je oprávnený uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2000,- € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov, Hlasovanie: ZA: 65, PROTI: 4, ZDRŽAL SA: 1, SCHVÁLENÝ“, čím správca ako predávajúci porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, keď správca neoznámil vlastníkom bytov a nebytových priestorov otázku programu schôdze, o ktorej sa na schôdzi dňa 15.11.2019 konalo, sedem dní vopred pred konaním schôdze, nakoľko táto otázka nebola súčasťou vyššie uvedeného programu, išlo o zmenu daného programu schôdze a správca mal zabezpečiť, aby boli o tejto zmene programu schôdze informovaní nielen vlastníci bytov a nebytových priestorov prítomní na schôdzi, ale všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Za zistený nedostatok účastník konania, ako predávajúci, v zmysle ustanovenia § 2 písm. b) zákona o ochrane spotrebiteľa v plnom rozsahu zodpovedá.

Účastník konania v podanom odvolaní uviedol, že napadnuté rozhodnutie vychádza z nesprávneho právneho posúdenia veci a nedostatočného zistenia skutkového stavu, pričom ho tiež považuje za šikanózne. Účastník konania vo vzťahu k porušeniu povinnosti oznámiť vlastníkom otázku programu schôdze uviedol, že správca si riadne a včas splnil všetky povinnosti upravené v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V súvislosti s citovaným rozhodnutím Krajského súdu v Trenčíne v prvostupňovom rozhodnutí, účastník konania uviedol, že správny orgán nesprávnym postupom aplikoval skutkovo nesúvisiace rozhodnutie súdu na daný prípad. Účastník konania uvádza, že termín, miesto a program schôdze oznámil riadne a včas, pričom predmetom schôdze bolo okrem iného prerokovanie plánu údržby a opráv pre rok 2020. V rámci tohto programu následne po diskusii na základe iniciatívy prítomných vlastníkov vzišla potreba rozhodnúť o spôsobe nakladania s peňažnými prostriedkami fondu opráv a vlastníci schválili, že správca je oprávnený nakladať s týmito finančnými prostriedkami do sumy 2 000,- €, bez udelenia súhlasu vlastníkov v prípade havarijnej situácie. Podľa názoru účastníka konania preto nedošlo k zmene ani doplneniu programu oproti oznámenej pozvánke. V tejto súvislosti poukazuje účastník konania na § 14 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, v zmysle ktorého je povinnosťou vlastníkov zúčastňovať sa na správe domu a ak vlastník bytu poruší svoju povinnosť, nemôže byť takéto protiprávne konanie na ujmu ostatných vlastníkov. Účastník konania ďalej cituje právne zásady, pričom podľa jeho názoru, pokiaľ správca v pozvánke uviedol program schôdze, neprítomnosť niektorých vlastníkov v dôsledku porušenia ich zákonnej povinnosti, nemôže byť dôvodom na uloženie sankcie. Účastník konania ďalej tvrdí, že postup správneho orgánu považuje za šikanózne, porušujúci právne princípy a zásady a tiež správny orgán zavádza neželaný precedens postupu správcu pri zvolávaní a vedení schôdze vlastníkov. V prípade, ak o zvolanie schôdze požiadajú samotní vlastníci, bude takáto schôdza zmarená, nakoľko nebude možné prerokovať vlastníckymi zamýšľanými záležitosťami, pokiaľ neboli uvedené v pozvánke a nie je povinnosťou správcu, aby korigoval a upravoval program schôdze navrhnutý vlastníckymi. Účastník konania poukázal tiež na to, že vlastníci schválili možnosť použitia prostriedkov z fondu opráv priamo správcom pre prípad havarijného stavu. Toto rozhodnutie má zásadný význam pre riadny výkon povinností správcu a zabezpečuje ochranu práv vlastníkov bytov. Sankcionovanie takéhoto postupu zo strany správneho orgánu je podľa názoru účastníka konania v rozpore s účelom § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, je prejavom svojvôle a správny orgán v snahe o striktné a formalistické dodržiavanie zákonných ustanovení

priamo poškodzuje účastníka konania, ako aj vlastníkov bytov, ktorí si riadne plnia povinnosti v súlade so zákonom.

V druhej časti odvolania sa účastník konania vyjadruje k nedodržaniu lehoty na zverejnenie zápisnice zo schôdze, avšak vzhľadom na vypustenie tejto časti odvolacím orgánom, námietkami v tejto časti odvolania sa odvolací správny orgán nezaoberal.

V tretej časti odvolania účastník konania uviedol, že prvostupňové rozhodnutie považuje za nedostatočne odôvodnené a nepreskúmateľné. Podľa vyjadrenia účastníka konania správny orgán neuviedol všetky skutočnosti, ktoré mali vplyv na skutkové zistenia a právne posúdenie. Podľa názoru účastníka konania sa správny orgán obmedzil na neúplnú citáciu rozhodnutia Krajského súdu v Trenčíne, svojím postupom odňal účastníkovi konania jeho ústavné právo na súdnu a inú právnu ochranu a právo na riadne odôvodnenie rozhodnutia. Účastník konania tiež poznamenáva, že pokutu považuje za neprimerane vysokú, pričom správny orgán neprihliadol na dôležitosť a podstatu rozhodnutia vlastníkov, ktoré malo neodkladnú povahu a jeho podstatou je riadne zabezpečenie ochrany majetku vlastníkov bytov pri výkone správy bytového domu. Vzhľadom na uvedené žiada účastník konania o zmenu, resp. zrušenie napadnutého rozhodnutia, prípadne o jeho zrušenie a vrátenie vecí prvostupňovému správne mu orgánu.

K tomu odvolací orgán uvádza, že po preskúmaní napadnutého rozhodnutia v súvislosti s námietkami účastníka konania má za to, že účastník konania v odvolaní neuviedol žiadne nové skutočnosti ani dôkazy, ktoré by ho zbavovali zodpovednosti za zistený nedostatok. Skutočnosti a dôvody uvedené v odvolaní nespochybňujú uloženie sankcie zo strany správneho orgánu a nie sú tak dôvodom na zrušenie prvostupňového rozhodnutia.

Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa: „*Predávajúci je povinný zabezpečiť predaj výrobkov a poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne a bezpečné použitie*“.

Podľa ustanovenia § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „*Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka*“.

Odvolací správny orgán k námietke účastníka konania, v zmysle ktorej podľa jeho názoru správny orgán nepostupoval v súlade so zákonom uvádza, že kontrola SOI spočíva v porovnaní zisteného skutočného stavu so stavom predpísaným, to znamená ustanoveným všeobecným záväzným právnym predpisom. Vyhodnotením tohto porovnania je výsledok kontroly, z ktorého musí byť zrejmé, či zistený skutkový stav vyhovoval alebo nevyhovoval predpísanému stavu. Zároveň v tejto súvislosti dodávame, že kontrola bola vykonaná v súlade s právnymi predpismi a prvostupňový správny orgán správne posúdil skutkový stav, účastník konania počas celého správneho konania nepredložil jediný dôkaz, ktorý by preukazoval opak, a preto správny orgán trvá na tom, že napadnuté rozhodnutie bolo vydané na základe objektívne zistených skutočností zaznamenaných v inšpekčnom zázname, ktoré neboli žiadnym spôsobom hodnoverne a preukázateľne spochybnené.

Zároveň odvolací orgán podotýka, že SOI je pri svojej činnosti viazaná zásadou zákonnosti, teda zásadou viazanosti právom, ktorá stanovuje povinnosť správneho orgánu postupovať v správnom konaní zákonným spôsobom tak, aby sa naplňal účel, na ktorý si ho štát zriadil, teda na zabezpečenie ochrany právom chránených záujmov v oblasti ochrany spotrebiteľa. Predmetná zásada bola v plnej miere naplnená, keď správny orgán postupoval v zmysle jeho kompetencií zakotvených v zákone č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon č. 128/2002 Z. z.“). Podľa ustanovenia § 4 ods. 1 citovanej právnej úpravy správny orgán kontroluje vnútorný trh podľa ustanovenia § 2 a podľa osobitných predpisov s odkazom na zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V zmysle ustanovenia § 2 písm. a) zákona č. 128/2002 Z. z. kontrolou vnútorného trhu sa zisťuje, či výrobky a služby pri ich predaji a poskytovaní sú v súlade so

všeobecne záväznými predpismi, vrátane zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa ustanovenia § 4 ods. 2 písm. a), písm. g), písm. h) zákona č. 128/2002 Z. z. SOI pri kontrole vnútorného trhu u právnických osôb predávajúcich výrobky alebo poskytujúcich služby zisťuje nedostatky pri výkone kontroly podľa ustanovenia § 4 ods. 1 zákona č. 128/2002 Z. z., (a teda kontroluje vnútorný trh podľa osobitných predpisov), využíva podnety spotrebiteľov a ukladá pokuty, a preto sa správny orgán zameria kontrolou aj na preverenie plnenia povinností účastníka konania vyplývajúcich zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Jediným cieľom kontroly správneho orgánu bolo zabezpečenie efektívnej ochrany spotrebiteľa pri poskytovaní služieb účastníkom konania ako správcom.

Odvolačný správny orgán uvádza, že pokiaľ bol vopred sedem dní pred konaním schôdze vlastníkom oznámený program schôdze s bodom „*Prerokovanie Plánu údržby a opráv pre rok 2020*“, pričom priamo na schôdzi sa hlasovalo o bode pojednávajúcom o „*Oprávnení správcu uhrádzať faktúry z fondu údržby a opráv do výšky 2000,- € v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov*“, nie je možné považovať oznámený bod v pozvánke za totožný s hlasovaním, nakoľko oznámené prerokovanie plánu opráv na nasledujúci kalendárny rok nezahŕňa aj prejednanie finančnej otázky, spočívajúcej v možnosti delegovať na správcu oprávnenie uhrádzať faktúry v prípade havarijnej situácie bez súhlasu vlastníkov.

Odvolačný správny orgán ďalej uvádza, že rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5Co/589/2014 zo dňa 21.10.2014 bolo v predmetnom prípade prvostupňovým správnym orgánom správne aplikované.

Odvolačný správny orgán zároveň uvádza, že súhlasí s názorom o práve a povinnosti vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastníci o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku, avšak uvedené nevyklučuje povinnosť správcu plniť si riadne informačné povinnosti voči vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov v dome. Vopred oznámený program schôdze sa nemôže obsahovo a tematicky meniť „za pochodu“ priamo na schôdzi, nakoľko takéto konanie môže jednoznačne viesť k zhoršeniu postavenia vlastníkov neprítomných na schôdzi, ktorí vopred neboli informovaní o otázkach hlasovania.

Cieľom právnej úpravy v predmetnej veci je, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome musia byť dostatočne vopred informovaní o tom, že sa uskutoční rozhodovanie formou schôdze alebo písomným hlasovaním. Zároveň musia byť oboznámení s termínom, miestom a programom, resp. otázkami, o ktorých sa bude hlasovať. Spôsob oznámenia si vlastníci dohodnú v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve. Vlastníci by si mali v zmluve upraviť taký spôsob, aby oznámenie bolo doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Riadne informovanie je právom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré jednoznačne zákonodarcu v zákone upravil. Riadne informovanie o otázkach hlasovania je taktiež žiaduce, nakoľko napríklad pri zastupovaní vlastníkov na základe plnomocenstva udeleného na zastupovanie a hlasovanie bude súčasťou plnomocenstva aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

Odvolačný správny orgán zároveň uvádza, že finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v bytovom dome sú finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, preto im jednoznačne patrí zákonné právo rozhodovať o ich použití. Zároveň tvrdenie účastníka konania o zmarení schôdze, nakoľko nebude možné prerokovať vlastníckmi zamýšľané záležitosti neobstojí, nakoľko pri dodržaní zákonnej povinnosti riadne vopred informovať o termíne, mieste a programe schôdze, nemôže byť konanie schôdze a hlasovanie o vopred avizovaných otázkach zmarené.

Ak má byť účelom schôdze vlastníkov umožniť vlastníkom bytov a nebytových priestorov realizácia ich práv a povinností, ktoré im vyplývajú z vlastníckeho práva bytu, či nebytového priestoru v bytovom dome, resp. z ich postavenia podielového spoluvlastníka spoločných častí a zariadení bytového domu, či pozemku, tak riadny výkon týchto práv a povinností vyžaduje, aby vlastníci konali so znalosťou veci a náležitou starostlivosťou, resp. aby mali možnosť takto konať. To vyžaduje, aby mali vlastníci možnosť vopred sa oboznámiť s otázkami, ktoré budú

predmetom rozhodovania na schôdzi vlastníkov a neboli na schôdzi vlastníkov postavení takpovediac pred „hotovú vec“. Oznámenie o schôdzi vlastníkov preto musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi.

Vykonanou kontrolou bolo porušenie povinnosti vyplývajúcej z ustanovenia § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa dostatočne a spoľahlivo preukázané, pričom účastníkom konania uvádzané skutočnosti nemohol správny orgán vyhodnotiť ako okolnosti, ktoré by ho zbavovali jeho objektívnej zodpovednosti za kontrolou zistený protiprávny stav, a ktoré by odôvodňovali zrušenie napadnutého rozhodnutia.

Účastník konania je povinný po celý čas výkonu svojej podnikateľskej činnosti dodržiavať všetky právne predpisy vzťahujúce sa na ochranu spotrebiteľa, vrátane zákona o ochrane spotrebiteľa a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Odvolací orgán poukazuje na to, že účastník konania zodpovedá za zistený nedostatok na základe princípu objektívnej zodpovednosti, t. j. bez ohľadu na zavinenie alebo iné okolnosti danej veci a preto zodpovedá za protiprávny výsledok. Pre konštatovanie porušenia povinnosti je rozhodujúci skutkový stav zistený inšpektormi SOI počas výkonu kontroly.

Odvolací orgán taktiež zdôrazňuje, že rozhodujúcim pre konštatovanie porušenia povinnosti stanovenej zákonom je skutkový stav zistený v čase kontroly, z ktorého aj podľa odvolacieho orgánu jednoznačne vyplýva, že účastník konania si predmetnú zákonnú povinnosť nesplnil. Odvolací orgán uvádza, že právne posúdenie skutkového stavu zisteného a zaznamenaného na základe vykonanej kontroly, patrí správnomu orgánu, ktorý je oprávnený urobiť si o veci úsudok na základe aplikácie správneho uváženia (§ 47 ods. 3 Správneho poriadku) a v súlade s aplikáciou zásady oficiality je oprávnený rozhodovať o tom, či správne konanie v danej veci začne (o dispozícii s konaním). Je pritom viazaný zisteniami vyplývajúcimi z obsahu administratívneho spisu. Z jeho obsahu jednoznačne vyplýva, že účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. A teda správny orgán konal plne v súlade so zákonom, keď prihliadnuc na ustanovenie § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, rozhodol o uložení pokuty za zistené porušenie zákona. V postupe správneho orgánu nevzhliadol odvolací orgán žiadnu nezákonnosť.

Pokiaľ ide o výšku samotnej sankcie, tak podľa odvolacieho orgánu je zmenená výška pokuty primeraná. Pokuta bola udelená v zákonom rozpätí a pri dolnej hranici zákonom stanovenej sadzby. Správny orgán pri ukladaní pokuty zvažil všetky okolnosti prípadu, závažnosť a rozsah porušenia povinnosti účastníkom konania, pričom odvolací orgán považuje výšku zmenenej pokuty za primeranú.

Odvolací orgán trvá na kontrolných zisteniach, uvedených v inšpekčnom zázname zo dňa 15.01.2020 v súvislosti so zisteným porušením povinnosti podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Za zistený nedostatok zodpovedá účastník konania v plnom rozsahu. Na základe hore uvedených skutočností pokladá odvolací orgán skutkový stav za spoľahlivo zistený a jeho protiprávnosť za nepochybne preukázanú. Správny orgán nezistil v odvolacom konaní dôvod na zrušenie napadnutého rozhodnutia.

O výške pokuty rozhoduje inšpektorát SOI, ktorý podľa § 24 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, uloží predávajúcemu za porušenie povinností ustanovených v tomto zákone pokutu až do výšky 66 400 eur, za opakované porušenie povinnosti počas 12 mesiacov uloží pokutu do 166 000 eur, ak odsek 6 neustanovuje inak.

Podľa § 24 ods. 6 cit. zákona „*ak ide o menej závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, na základe postupu podľa odseku 5, orgán dozoru môže pred rozhodnutím o uložení pokuty povinného vyzvať, aby upustil od protiprávneho konania a v určenej lehote vykonal opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania. Vo výzve orgán dozoru oznámi následky protiprávneho konania, určí povinnému primeranú lehotu na výkon opatrení na ich nápravu a poučí ho o následkoch v prípade ich nevykonania. Ak povinný upustí od protiprávneho konania a vykoná opatrenia podľa predchádzajúcej vety, orgán dozoru nevydá rozhodnutie o uložení pokuty. Ak povinný neupustí od protiprávneho konania a nevykoná opatrenia na nápravu následkov protiprávneho konania oznámených vo výzve v určenej lehote, orgán dozoru rozhodne o uložení pokuty podľa odseku 1.*“ Odvolací orgán je toho názoru, že v danom prípade sa jedná

o závažné porušenie povinnosti podľa odseku 1, a to vzhľadom na nižšie uvedené dôvody (porušenie práv spotrebiteľov). Odvolací správny orgán podotýka, že využitie predmetného inštitútu je len fakultatívne.

Podľa § 24 ods. 5 zákona o ochrane spotrebiteľa „*pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na charakter protiprávneho konania, závažnosť porušenia povinnosti, spôsob a následky porušenia povinnosti.*“

Pri určení výšky pokuty odvolací orgán prihliadol na porušenie povinnosti ustanovenej v § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa v kontexte s vyššie uvedenými kritériami pre určenie výšky pokuty. Účastník konania porušil ustanovenie § 4 ods. 1 písm. h) citovaného zákona tým, že nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie. Správny orgán zohľadnil pri určovaní výšky pokuty skutočnosť, že účastník konania je z titulu výkonu jeho činnosti povinný zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie, ako aj zachovávať a dodržiavať požadovanú úroveň odbornej starostlivosti voči spotrebiteľom, ktorí vystupujú vo vzťahu k účastníkovi konania ako slabšia strana a sú neraz vystavovaní svojvôli predávajúceho resp. poskytovateľa služby.

Nesplnením predmetnej povinnosti, za ktorú je účastník konania sankcionovaný, je spotrebiteľ ukrátený na svojom práve na informácie, nakoľko Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí obsahovať program schôdze vlastníkov s uvedením konkrétnych otázok, ktoré budú predmetom rozhodovania vlastníkov na schôdzi. Rovnako, taktiež môže byť ohrozené právo na ochranu ekonomických záujmov spotrebiteľov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, pretože vlastníkmí finančných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorým jednoznačne patrí právo rozhodovať o ich použití správcom.

Odvolací orgán zároveň zoberal do úvahy, že účel sledovaný zákonom o ochrane spotrebiteľa vyjadrený v ustanovení § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa, podľa ktorého každý spotrebiteľ má okrem iného právo na informácie, ako aj právo na ochranu svojich ekonomických záujmov, vzhľadom na zistený nedostatok, v zákonom požadovanej miere a úrovni dosiahnutý nebol.

Pri určení výšky pokuty boli zároveň zohľadnené aj následky protiprávneho konania účastníka konania spočívajúce jednak v porušení práva spotrebiteľa na informácie, ako aj práva na ochranu jeho ekonomických záujmov, a jednak v porušení tomu zodpovedajúcej povinnosti účastníka konania. Z hľadiska miery zavinenia správny orgán prihliadol aj na skutočnosť, že účastník konania ako predávajúci, je nositeľom objektívnej zodpovednosti za zistený nedostatok bez ohľadu na okolnosti, ktoré spôsobili jeho vznik.

Takisto správny orgán prihliadol aj na charakter protiprávneho konania, ktorý predstavuje súhrn tohto konania spočívajúci vo vyššie uvedených skutočnostiach, na ktoré bolo zo strany správneho orgánu pri určovaní výšky pokuty prihliadnuté.

Správny orgán má za to, že pokuta uložená v tejto výške je vzhľadom na jej represívno-výchovnú funkciu, ako aj s prihliadnutím na zákonom stanovené medze a hľadiská, pokutou primeranou a zároveň pokutou zodpovedajúcou zistenému protiprávnemu stavu a charakteru porušenia zákona.

Podkladom pre vydanie rozhodnutia bol presne a spoľahlivo zistený skutkový stav veci na základe čoho podľa § 59 ods. 2 Správneho poriadku bolo I. stupňové rozhodnutie zmenené tak, ako je to uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

Poučenie: Rozhodnutie o odvolaní je konečné a proti tomuto rozhodnutiu odvolanie nie je prípustné. V prípade nezaplatenia uloženej pokuty v stanovenej lehote bude jej plnenie vymáhané v zmysle zákona. Rozhodnutie je preskúmateľné súdom.